

B.Nr. 32.01.M
Bestandskraft: "16.12.2020"

Sg. 50

BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

LANGFELD II

GEMEINDE

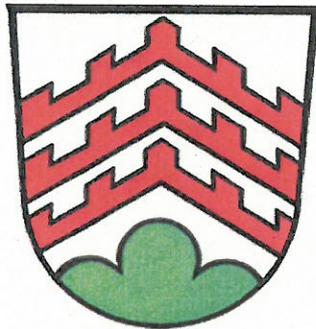
ZELL

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Wald
Gemeinde Zell
Hauptstraße 14
93192 Wald


Thomas Schwabacher
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister Gemeinde Zell
Hauptstr. 22, 93199 Zell

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 13.02.2020



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE	5
1 LAGE IM RAUM	6
2 INSTRUKTIONSGEBIET	6
2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes	6
2.2 Bestandsbeschreibung	7
2.3 Flächenbilanz	7
2.4 Erschließungskosten	8
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	8
4 RAHMENBEDINGUNGEN	9
4.1 Rechtsverhältnisse	9
4.2 Umweltprüfung	9
4.3 Planungsvorgaben	10
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	10
4.3.2 Regionalplan	10
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	11
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm	11
4.3.5 Biotopkartierung	11
4.3.6 Artenschutzkartierung	12
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept	12
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz	12
5 ALTLASTEN	12
6 DENKMALSCHUTZ	13
6.1 Bodendenkmäler	13
6.2 Baudenkmäler	13
6.3 Naturdenkmäler	13
7 VERFAHRENSHINWEISE	14
8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	15
8.1 Städtebauliches Konzept	15
8.2 Planungsinhalte	15
8.2.1 Art der baulichen Nutzung	15
8.2.2 Maß der baulichen Nutzung	15
8.2.3 Höhenentwicklung	16
8.2.4 Höhenlage baulicher Anlagen	16
8.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen	17
8.2.6 Örtliche Bauvorschriften	17
8.3 Erschließung	18
8.3.1 Verkehr	18
8.3.2 Wasserwirtschaft	19
8.3.3 Energie	21
8.3.4 Telekommunikation	21
8.3.5 Abfallentsorgung	22
8.4 Immissionsschutz	22
8.4.1 Verkehrslärm	23
8.4.2 Gewerbelärm	24
8.4.3 Sport- und Freizeidlärm	24
8.4.4 Geruchsimmissionen	24
8.5 Brandschutz	25

Sg. 50

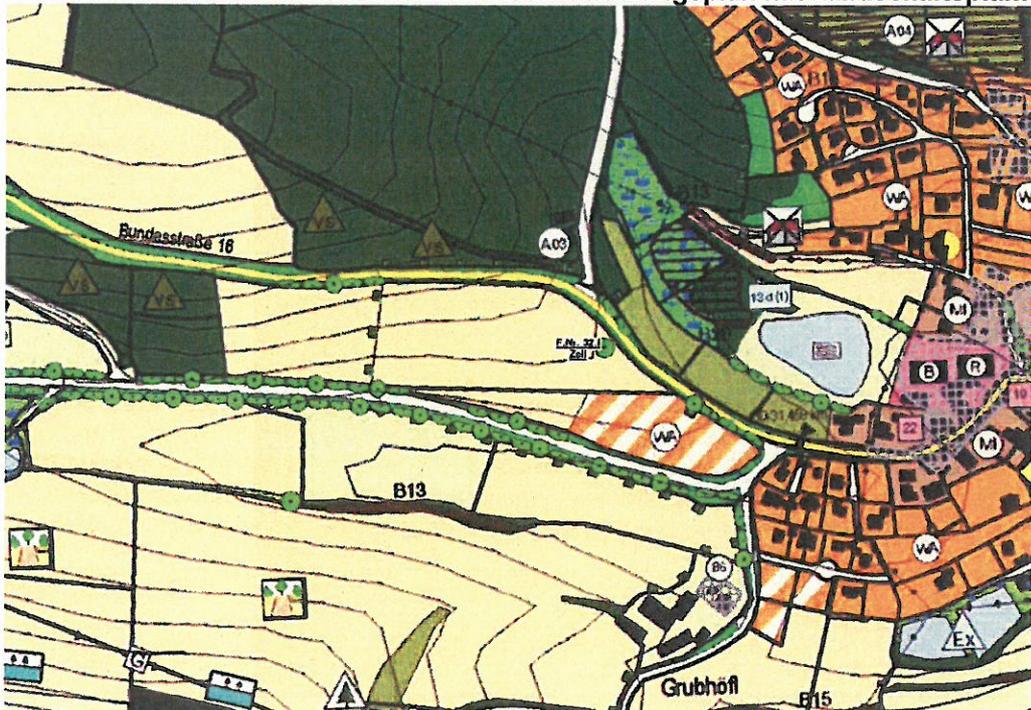
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Zell besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, in dem der vorliegende Planungsbereich als Außenbereich nach § 35 BauGB dargestellt ist.

Die angrenzenden Flächen im Norden sind, vom Geltungsbereich getrennt durch die Staatsstraße 2650 (ehemalige Bundesstraße 16), als Wald dargestellt. Im Osten ist das angrenzende Grundstück als Allgemeines Wohngebiet und die Flächen im Süden sind, wie der Geltungsbereich, als Außenbereichsfläche dargestellt.

Eine Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die angestrebten Nutzungen angepasst.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan:



Quelle: Gemeinde Zell; Darstellung nicht maßstäblich.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) keine übertragbaren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Feuchtgebieten und Gewässern definiert.

Bezüglich der Mager- und Trockenstandorte befindet sich der Planungsbereich innerhalb des regionalen Entwicklungsschwerpunktes bzw. innerhalb der Verbundachse des *Falkensteiner Vorwaldes*, für den der Erhalt und die Optimierung von Mager- und Trockenstandorten in einer insgesamt recht kleinräumigen Kulturlandschaft mit einem hohen Anteil an Mager- und Trockenstandorten vorgesehen ist.

4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst gibt es keine amtlich kartierten Biotope.

Die nächstgelegenen Biotopbestände im Umfeld sind mit der Nummer und der Bezeichnung 6840-0125-002 *Nasswiese bei Zell* ca. 70 m nordöstlich, 6840-0122-001 *Heckenstrukturen im nördlichen Raum um Zell* ca. 75 m südlich sowie 6840-0121-003 *Extensivwiesen südwestlich Zell* ca. 200 m westlich.

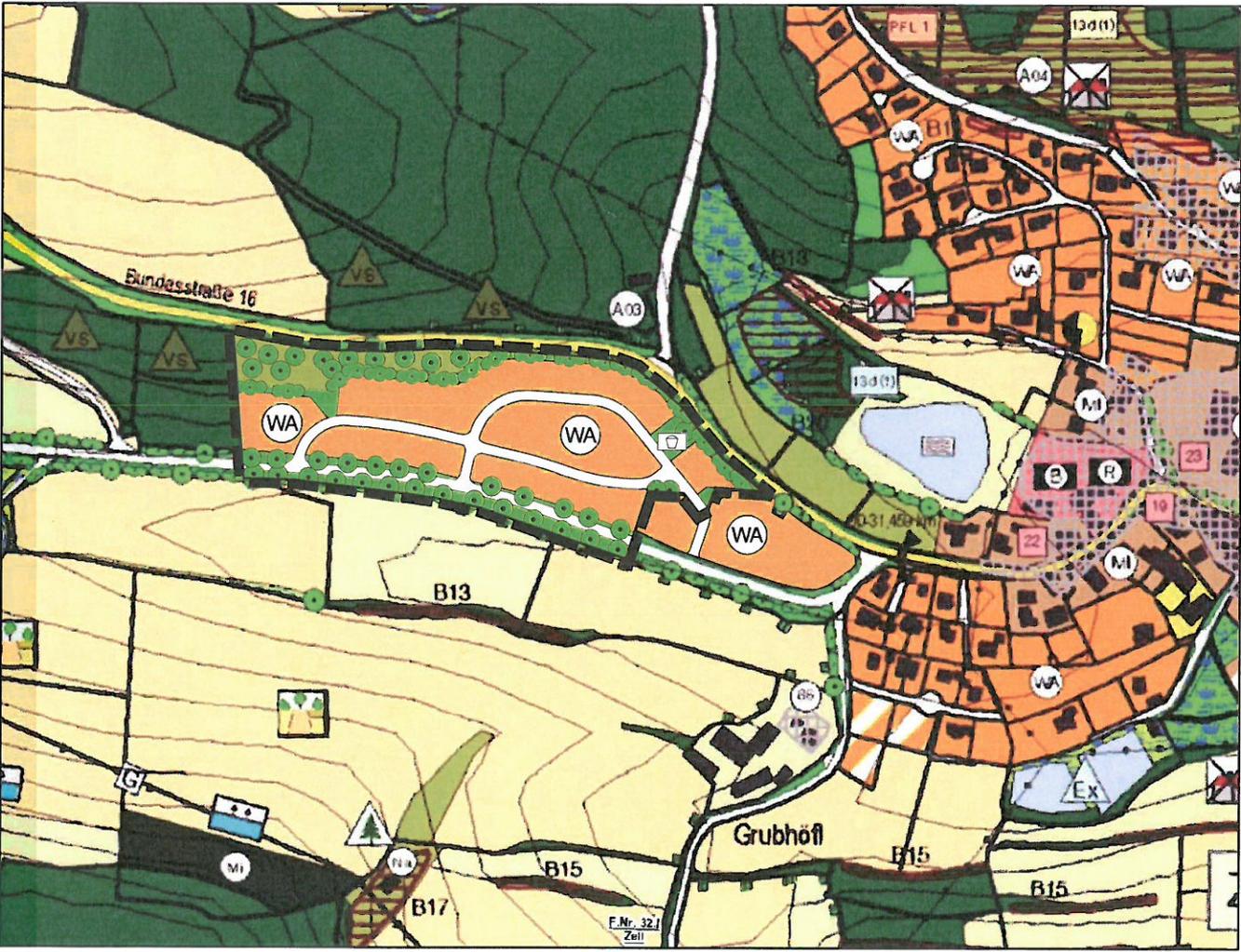
F.Nr. 32.T 00.02.
Bestandskraft: 17.05.2021
Sg 50

ANPASSUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13b BauGB

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN LANGFELD II

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

ZELL
CHAM
OBERPFALZ



N
M 1:5.000

